

社区·物业

社区话题

房子没买成,是否要付中介费

律师:如中介与买方约定了交房期限,到期后买方未能买到房,中介不应收费



核心提示

□记者 付璇 实习生 石梦莎

“为买这套房,折腾了半年多,谁知还是泡汤了。”说起此事,张女士一脸无奈。2013年5月,张女士通过某中介公司购买一套二手房,如今不但房子没到手,还差点白搭进去几千元,这究竟是怎么回事儿?



绘图 吴芳

1 【买方】等了半年多,房子还是没到手

张女士于去年5月找到某中介公司购买一套二手房,看完房子后,买方、卖方和中介三方一起签订了“房屋买卖(居间)合同”,张女士给中介公司交纳2万元押金,中介公司称预计2个月之内可拿到房。

“6月下旬,我打算办理房产过户手续,却突然得知这套房子的契税和房屋专项维修资金还未交完。”张女士从中介公司工作人员处了解到,

如她不承担4000多元的房屋专项维修资金,卖方不愿卖房。因急于买房,张女士答应了这个条件,可谁知这只是个开始。

“9月,中介又称卖方只愿承担一半的契税,另一半需由买方承担。”考虑到已等了3个多月,且自己实在不想再折腾,张女士便同意了。

让张女士意外的是,12月,她突然被中介公司告知卖房者不愿卖了。

2 【中介】押金可退还,但要扣除中介费

这样的结果让张女士很无奈,她不想再追究违约方的责任,也不愿因此闹上法庭,只想把自己支付的2万元押金拿回来,“中介告诉我,退押金可以,但要从中扣除8000多元的中介费,合同对此有规定”。

在张女士与卖方及中介公司签订的“房屋买卖(居间)合同”上,洛阳晚报记者看到如下条款:“签署

本合同后,若本合同非经纪方原因被撤销、解除或未被实际履行,均不影响经纪方收取上述咨询服务费的权利。”

“我又不是违约方,凭啥要被扣除8000多元?”张女士说。

经协调,中介公司同意于近日退还张女士2万元押金,8000多元的中介费也不再让她承担。

3 【质疑】“房屋买卖合同”只是一张废纸?

折腾大半年,却落得两手空空,回想此次经历,张女士疑惑:“如果不愿打官司,当初签订的‘房屋买卖合同’难道只是一张废纸?”

“交易没成,难道中介就没有任何责任?”她记得,签订合同时,中介和卖方都表示房子并未付清费用,且2个月之内就能拿到房,可如今自己的2万元在中介公司押了半年多。张女士重

新阅读了合同,认为其中对不少情况的约定都很模糊,且不论最终交易结果如何,中介公司总能“毫发无损”。

“合同虽然对如何处理违约方的条款也不少,但对买方拿到房子的期限并未明确标明。”张女士说,这份合同由中介公司提供,作为买方的她却并未参与拟定其中任何条款,这让她从一开始便处于被动位置。

4 【律师】到期后买方未能买到房,中介不应收费

结合张女士的亲身经历,洛阳晚报记者就通过中介买二手房时可能遇到的一些问题,咨询了河南尚中律师事务所律师宋武军。

问:房屋专项维修资金、契税,这些费用该由买房者承担吗?

答:房屋专项维修资金毋庸置疑应由原房屋产权人承担。原房屋产权人在办理房产证时产生的契税应由其承担,而因二手房买卖产生的契税,买卖双方可对其进行约定。

问:如交易不成,中介是否完全没有责任?

答:通过中介购买二手房,如交易未能达成,中介应退还买方所缴纳的

押金。作为中介公司,如没有促成买卖双方交易完成,原则上不得收取中介服务费用,而如果交易虽未完成,但中介若确实为促成双方交易做了一定工作,可收取适当费用。如中介与买方对交房期限有明确约定,而到期后买方还未能买到房,则中介不应收取费用。

问:面对中介提供的现成合同,买卖双方是否能对其内容提出修改和补充?

答:面对中介公司提供的现成合同,买卖双方可对其内容提出异议,如认为条款有不妥或遗漏之处,买卖双方有权对其修改和补充,三方需对改动之处进行签字和盖章确认。

相关链接

挑选房屋中介公司需注意哪些问题

1.合法性。看中介有无营业执照、经营许可证、经纪人证书等。

2.实力、规模、形象。如是否注重品牌、人员素质如何等,规模和形象等可通过广告宣传、服务专业态度、信息丰富度等方面体现出来,一般而言,选

择规模较大、资金充裕、口碑较好的中介更有保障。

3.交易过程是否透明。如是否允许见卖方,是否能在中介及买卖双方共同参与的情况下订立“三方协议”或“居间合同”。

◆走亲访友、馈赠客户、员工福利的最佳选择 ◆一站式服务 ◆是您身边的健康农产品专家

好菜篮
HAOCAILAN—农产品服务专家—
特产中心

好菜篮从家乡走来,原生态,原产地;倡导健康食材,引领绿色生活,您身边的健康农产品专家。

1月9日
盛大开业好菜篮基地直供:无公害净菜蔬果、干果、山珍,
各地名优原生态土特产

团购火爆征订中……

微信扫一扫,惊喜无限!

微信服务号:
好菜篮特产中心/ljhcl2008

微信订阅号:ljhcl-2008

河南绿锦农业开发有限公司 地址:洛阳新区积翠南街建业美茵湖55中西隔壁
贵宾热线:0379-69957074 13838823332 全国服务热线:400-8339-315